

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Outubro 2025



Sumário

03 Objetivo

04 Principais características

05 Destaques financeiros

06 Comentário do gestor

10 Pagamento de proventos

11 Carteira de ativos

12 Volume de negociação



OBJETIVO

O FII BTG Pactual Terras Agrícolas (BTRA11) tem como objetivo proporcionar a rentabilidade e valorização de suas cotas no longo prazo por meio de investimentos em terras agrícolas produtivas (rurais e urbanas) e em fase de transformação (oportunisticamente) ao longo dos principais polos agrícolas do território brasileiro. O Fundo utiliza contratos de cessão de direito real de superfície de longo prazo corrigidos pela inflação (“DRS”).

Todas as aquisições realizadas pelo BTRA11 incorporaram em sua estrutura uma opção de recompra da propriedade do imóvel em favor do antigo proprietário, que poderá ou não ser executada, mediante o pagamento intermediário de prêmios de opção de recompra ao longo da vida útil da operação/contrato. O exercício dessa opção de recompra do ativo só terá efeito se o locatário estiver completamente adimplente nos pagamentos anuais dos prêmios e do DRS, de acordo com as regras e a mecânica ajustada para cada um dos casos, e de acordo com a estratégia traçada para cada um dos ativos.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início das Atividades:

Julho/2021

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Parceiros:

Farm Check, IHS Markit, StoneX

Taxa de Administração:

1,20% ao ano sobre PL ou valor de mercado (caso o Fundo integre o IFIX)

Taxa de Performance:

20% sobre IPCA + 4% (ou NTN-B + 2,0%)¹

Quantidade de Emissões:

1

Quantidade de Cotas:

3.364.559

Código de Negociação:

BTRA11

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

(1) Benchmark será o maior valor entre a taxa média dos títulos que compõem o IMA-B divulgados pela ANBIMA referente ao período dos três últimos dias úteis imediatamente anteriores à data de realização da Liquidação da Oferta do Fundo ("Data da Apuração") acrescidos de 2% (a.a) ou IPCA+4% (a.a.).

DESTAQUES FINANCEIROS

Valor de
Mercado¹
(R\$ milhões)

196,4

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

58,36

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

376

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

111,9

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,40

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

8,2%

Investidores¹

11.922

*WAULT*²

6,3
anos

Número de
Ativos^{3,6}

5

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,3

Contratos
Atípicos

100%

Área Total
(hectares)

10.079

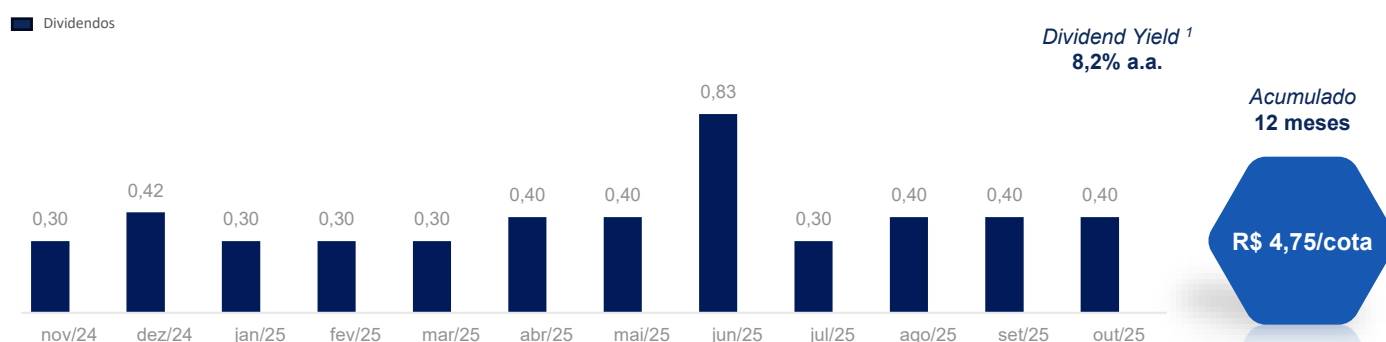
* (1) Data base último fechamento; (2) WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) O portfólio reúne atualmente 5 (cinco) propriedades; (4) ADTV (*Average Daily Trading Volume*); (5) *Dividend Yield* calculado com base na cota de fechamento do mês; (6) Em 02/01/2023 e 04/07/2023, foram divulgados fatos relevantes a mercado informando que o Fundo concretizou a venda dos imóveis que compõem a Fazenda Vianmacel descritos nas matrículas 9.203, 9.204, 9.205 e 9.533 do Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Claro – MT, localizadas no município de Nova Maringá – Mato Grosso, de propriedade do Fundo, totalizando o valor de R\$ 101.500.000,00. **A propriedade da Fazenda continuará com o Fundo até que a totalidade do pagamento seja concluída pelo comprador.** Em 03/09/2025 foi divulgado fato relevante sobre a conclusão da venda integral do imóvel Rui Prado, inscrito na matrícula 9.484 do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Novo do Parecis/MT.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em Outubro de 2025, o BTRA apurou receita bruta de R\$ 1,8 milhão (R\$ 0,56 por cota) e resultado líquido de R\$ 1,4 milhão (R\$ 0,42 por cota).

A distribuição de R\$ 0,40 por cota representa um *dividend yield* anualizado de 8,2%, com pagamento agendado para 28 de novembro de 2025.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



O fundo encerrou o mês com uma posição de caixa de R\$ 92 milhões e segue avaliando alternativas para rentabilizar esse capital de forma eficiente, com foco em preservar a geração de valor para os cotistas.

Macro. Em outubro, o IPCA subiu 0,09%, desacelerando em relação à alta de 0,48% em setembro. No acumulado de 12 meses, a inflação ficou em 4,68%, ainda acima do teto da meta de 4,5%, mas abaixo dos 5,17% registrados até setembro. No ano, o IPCA acumula alta de 3,73%. A variação de outubro foi marcada por queda em Habitação (-0,30%), puxada sobretudo pela energia elétrica residencial (-2,39%), reflexo da mudança da bandeira vermelha patamar 2 para a vermelha patamar 1 e de ajustes tarifários regionais. Três grupos tiveram variação negativa: Artigos de residência (-0,34%), Habitação (-0,30%) e Comunicação (-0,16%). Entre as altas, destacaram-se Vestuário (+0,51%), Despesas pessoais (+0,45%), Saúde e cuidados pessoais (+0,41%) e Transportes (+0,11%). Alimentação e bebidas passou de queda em setembro (-0,26%) para leve alta de 0,01% em outubro, enquanto Educação registrou 0,06%.

* (1) Conforme exposto no [Prospecto Definitivo](#) do fundo, a remuneração líquida anual projetada para o investidor era de aproximadamente 9,0% ao ano.

COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de Outubro foi submetida à deliberação dos cotistas, por meio de Consulta Formal, a proposta de transformação do BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO, nos termos da Resolução CVM nº 175 e do seu Anexo Normativo VI.

Em termos práticos, a mudança amplia o universo de investimentos do fundo, numa estrutura regulatória mais moderna e flexível permitindo alocação em uma gama mais ampla de ativos ligados ao agronegócio, **preservando o foco em operações lastreadas em imóveis rurais**. Ou seja, **sem divergir da estratégia original e mantendo a distribuição de rendimentos mensais**.

Nosso objetivo é oferecer maior diversificação, pluralidade de estruturas e potencial de rentabilidade mais atrativo, alinhado às oportunidades do mercado, **sem alterar a estratégia de longo prazo**. O FIAGRO permite que o fundo atue em toda a estrutura de capital de projetos do agronegócio, não estando restrito a apenas instrumentos imobiliários – será possível investir em equity, dívida e instrumentos híbridos, possibilitando montar soluções sob medida e **sem incremento de taxas para cotista** – pelo contrário, a alteração permitirá o investimento via instrumentos menos custosos. Essa flexibilidade amplia significativamente o universo de operações possíveis e gera maior capacidade de originação e, consequente, rendimentos, permitindo ao Fundo capturar valor em etapas que antes estavam fora de alcance. Ainda, o FIAGRO possui **isenção ampla sobre rendimentos de operações ligadas ao agronegócio**, não estando limitado à renda imobiliária para manter o benefício fiscal, como no caso do FII.

Ao migrar de FII para FIAGRO, o veículo se posiciona em um modelo **mais completo, escalável e aderente às oportunidades reais do mercado**, aumentando competitividade, flexibilidade e profundidade de atuação. Importante, adicionalmente, passará a constar do regulamento a possibilidade de recompra de cotas, observadas as diretrizes da CVM: limite de até 10% das cotas emitidas em período de 12 meses; cancelamento compulsório das cotas recompradas; realização de recompra a preço inferior ao valor patrimonial da cota do dia útil anterior; e divulgação prévia ao mercado com antecedência mínima de 14 dias. Essa alternativa permitirá reduzir eventuais distorções no preço de mercado e capturar ganhos no valor patrimonial.

A nova versão do regulamento, contemplando todas as alterações, está disponível para consulta no site da gestora e na CVM.

* (1) Conforme exposto no [Prospecto Definitivo](#) do fundo, a remuneração líquida anual projetada para o investidor era de aproximadamente 9,0% ao ano.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 31/10/2025

Rendimento/cota: R\$ 0,40

Data de divulgação: 21/11/2025

Mês de referência: Outubro/2025

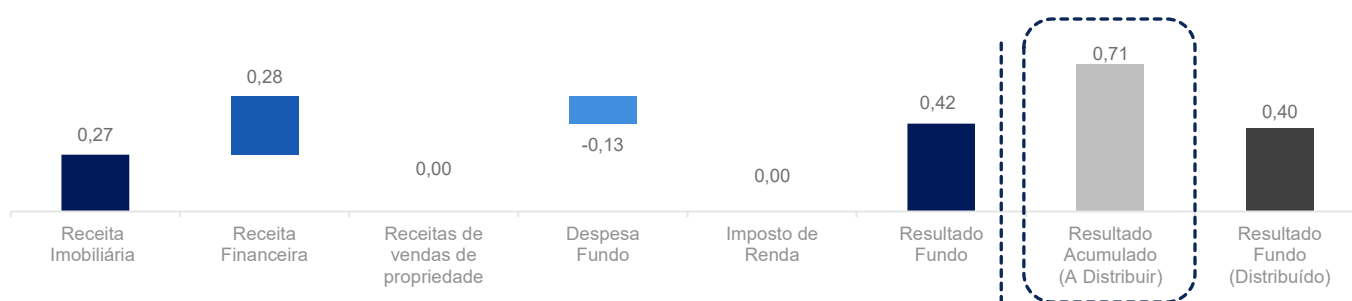
Data de pagamento: 28/11/2025 (último dia útil do mês)

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

Histórico do Resultado

Resultado BTRA11 (R\$ mil)	ago-25	set-25	out-25	Acum. 2025	12M
Receita Imobiliária	741	581	920	11.324	13.751
Receita Financeira ¹	535	865	947	5.405	5.897
Receitas de vendas de propriedade ²	0	2.405	0	0	2.405
Total Receitas	1.275	3.851	1.868	16.729	22.054
Despesa Fundo	-446	-411	-445	-3.529	-3.905
Despesa Ativos	-	-	-	0	-
Imposto de Renda ³	0	0	0	0	0
Total Despesas	-446	-411	-445	-3.529	-3.905
Resultado Fundo	829	3.440	1.422	13.200	18.149
Resultado Fundo / cota	0,25	1,02	0,42	4,64	5,39
Rendimento Distribuído / Cota	0,40	0,40	0,40	4,03	4,63
Rend. Dist / Rend. Total¹	162%	39%	95%	87%	86%

Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)



(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos e (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa.

PORTFOLIO

R\$ 338 mi
Ativos¹

12,1 %
Cap rate médio²

6,3 anos
Prazo médio

Ativos



1

Grupo Hendges

Localização: **São Desidério/BA**
Ativo: **Fazenda de Fibras e Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 38mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **10,6%**
Prazo: **Ago-2031**
Área Total: **1.712 ha**
Área Agricultável: **1.311 ha**
Opção de Recompra: **Sim**
[Fato Relevante](#)



4

Fazenda Três Irmãos

Vendido / Arrendado ⁴

Localização: **Tapurah/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 80mi**
Área Total: **1.715 ha**
Área Agricultável: **1.185 ha**



2

Rui Prado

Vendido

Localização: **C. N. do Parecis/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Área Total: **905 ha**
Área Agricultável: **852 ha**
[Fato Relevante](#)



5

Fazenda Colibri

Executado e Plantando

Localização: **Nova Mutum/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 21mi**
Área Total: **400 ha**
Área Agricultável: **372 ha**



3

Fazenda Vianmacel

Executado e vendido³

Localização: **Nova Maringá/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 81mi**
Área Total: **3.148 ha**
Área Agricultável: **1.278 ha**



6

Fazenda JR

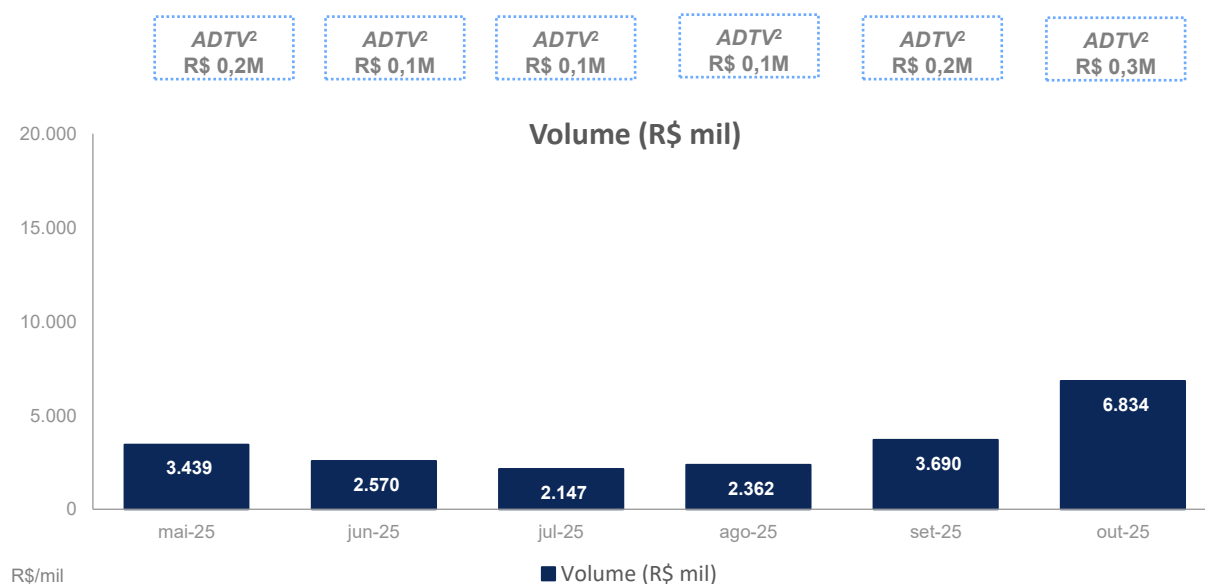
Em disputa judicial

Localização: **Campo Verde/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 70mi**
Área Total: **1.673 ha**
Área Agricultável: **1.493 ha**

(¹) Valor investido nos ativos; (²) Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição e (³) No dia [02/01/2023](#), foi divulgado fato relevante a mercado a respeito do ativo Fazenda Vianmacel, em que foi informado que o Fundo concretizou a venda dos imóveis que compõem a Fazenda Vianmacel. (⁴) No dia [14/08/2024](#), foi divulgado fato relevante a mercado em que foi informado que o Fundo celebrou um contrato de compra e venda de parte da fazenda e um contrato de arrendamento da outra parte.

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2025	12M	24M
BTRA	6,9%	38,3%	45,5%	-4,3%
IFIX	0,1%	15,3%	12,4%	13,9%
CDI Líquido¹	1,1%	10,0%	11,6%	22,3%

(1) Considera tributação de 15%; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume).

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

0800 722 00 48 | + 55 11 3383 2000

www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BTRA11>

